Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
			21-0256175	
CONTACTPERSOON		CLUSTER	TELEFOONNUMMER	DATUM VERZONDEN
D. van der Hoeven		Beleid	(0174) 672 375	23 september 2021

ONDERWERP
Zienswijze 'Ontwerp Herziening 2021 Omgevingsbeleid'

Geacht college,

Op 23 maart 2021 heeft u het ontwerp van de Herziening 2021 van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland vastgesteld. Het gaat om een partiële wijziging van de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Omgevingsverordening Zuid-Holland en het Omgevingsprogramma Zuid-Holland. Middels deze brief willen wij u informeren over onze zienswijze op voornoemd besluit.

(J) Artikel 6.10 Sociaal en betaalbaar

Artikel 6.10 wordt uitgebreid met (o.a.) een (nieuw) tweede lid, waarin wordt bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt, voorziet in voldoende nieuw toe te voegen sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.

Op 28 januari 2021 hebben wij u een zienswijze doen toekomen op uw ontwerp 'Omgevingsbeleid 2020 Zuid-Holland'. Onder 'Wonen' hebben wij u gewezen op de belangen van Westland zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Westland 2.0 en de urgentie voor het huisvesten van specifieke doelgroepen. Met de voorgenomen wijziging en de toelichting daarop, waaronder de zinsnede "*dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale huurvoorraad*", kan dit geïnterpreteerd worden als een voor Westland ongewenste extra opgave. Er lijkt dan ook een verschil in nuance (evenwichtige spreiding versus evenwichtige voorraad en ruimtelijk goed gespreide voorraad) en daarmee opgelegde opgave, met het convenant 'Gaten Dichten (2017)'. Om te komen tot een evenwichtigere verdeling wordt een dringend beroep op u gedaan om constructief naar verruiming van de beperkte mogelijkheden in Westland buiten de BSD te kijken, teneinde het gezamenlijk doel te dienen.

Tegelijkertijd vragen wij u uw motivering op dit onderdeel, maar bijvoorbeeld ook op het onderdeel "*kunnen Gedeputeerde Staten op basis van de actuele provinciale woningbehoefteverkenning, eventueel gedifferentieerd naar regio of gemeente, aangeven welk aandeel sociale huurwoningen voldoende is*", te nuanceren, uitgaande dat enerzijds in overleg tot ontwikkelingen kan worden gekomen en anderszins de identiteit, verscheidenheid en complexiteit van de specifieke ruimtelijke context ten allen tijde meegewogen wordt.

ALG HS 001B

(K) Artikel 6.10a Dichtheid en verscheidenheid woningbouw

Artikel 6.10 wordt uitgebreid met (o.a.) sub a, waarin wordt bepaald dat een bestemmingsplan voor woningbouw op een grote buitenstedelijke bouwlocatie (op de zgn. 3-hectare-kaart) rekening houdt met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bijdraagt aan een goede woon- en leefomgeving, waarbij wordt gestreefd naar een bruto woningdichtheid van 45 woningen of meer per hectare.

U stelt dat nieuwbouwplannen van 3 hectare en groter (1) een dichtheid van (gemiddeld) minimaal 45 woningen per hectare dienen te hebben, (2) een minimaal percentage sociale woningbouw moet bevatten en (3) de keuze uit de verschillende woningtypen en functiemenging gemotiveerd moet worden. Wij verzoeken u de aanpassing van de Omgevingsverordening **te schrappen**, omdat:

- *bestaande afspraken/participatie*: voor verscheidene ontwikkelingen van de zogenaamde 3-hectarelocaties in Westland zijn reeds afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen en/of is uitgebreide omgevingsparticipatie aan de orde geweest, waaruit een lagere en passendere bebouwingsdichtheid is afgesproken (bijvoorbeeld Wateringen-Noord (700 woningen op ca. 20 hectare; 35 w/ha), doch geen onherroepelijk bestemmingsplan. Afgezien van eventuele ruimtelijke beperkingen (infrastructuur) die verdere intensivering met zich mee brengt, doet deze norm voor bestaande ontwikkellocaties -die in tot planvorming zijn gekomen zonder deze beperking- (ernstig) afbreuk aan (privaatrechtelijke) afspraken en een betrouwbare overheid (i.h.k.v. participatietrajecten).
- *verschraling van woonmilieus*: In 2015 heeft u een onderzoek laten doen naar woonmilieus in de regio en is een rapport opgeleverd dat spreekt over de wat men "de steen van Rosetta" noemde. Er werd in dit onderzoek benadrukt dat men geen woning koopt, maar een woonmilieu (d.w.z. een woning in een setting). Het streven was om woonmilieus af te stemmen op een vraag en er werd geconstateerd dat er in de provincie (specifiek ook Haaglanden, omdat daar met regelmaat "de grote woontest Haaglanden" werd uitgevoerd) een tekort was aan de in het rapport geboden uitersten: centrum stedelijk en dorpse-rustige woonmilieus. Door het streven naar 45 w/ha wordt het aanbieden van diverse woonmilieus en daarbij een gevarieerd en aantrekkelijk vestigingsklimaat ogenschijnlijk losgelaten. Wij achten deze mogelijke verschraling van woonmilieus ongewenst.
- *ruimtelijke omkering*: bestaande centra van o.a. de Westlandse dorpen halen in de meeste gevallen de beoogde streefwaarde van 45 w/ha niet. Indien de ontwikkellocaties meer richting de 45 w/ha worden gebouwd, ontstaan hier de hogere/hoogste dichtheden van dorpen. De hoogste dichtheden komen daarmee ruimtelijk aan de randen te liggen, waardoor een vorm van ruimtelijke omkering plaatsvindt. Dit kan het dorpse karakter, dat we in Westland nog steeds nastreven, onder druk zetten. Immers, in onze Omgevingsvisie is expliciet benadrukt dat "het woonmilieu in Westland onderscheidend is ten opzichte van de omliggende steden en aansluit bij het dorpse leefklimaat".
- *rechtszekerheid*: de diversiteit van dorpen en steden binnen de provincie is groot. Zowel het opnemen van *zo hoog mogelijk*, *goede woon- en leefomgeving* als *wordt gestreefd naar... of meer*, roept in de praktijk (veel) discussie op. Dit tast de rechtszekerheid aan en draagt niet bij tot constructieve planvorming en afstemming.

(K) Artikel 6.10b Parkeernorm sociale huur

Artikel 6.10 wordt uitgebreid met (o.a.) sub b, waarin wordt bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning hanteert.

U stelt dat vooral in kleinere gemeenten er een te hoge parkeernorm wordt gehanteerd en dat dit de haalbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurprojecten belemmert en vaak leidt tot structurele leegstand in parkeergarages onder sociale huurcomplexen. Westland onderkent deze stellingname niet. Ervaringscijfers in Westland tonen aan dat de parkeernorm (1,4 – 1,7 per woning) niet hoger is dan daadwerkelijk wordt gebruikt. Inherent aan het (kunnen) verlagen van de parkeernorm is de nabijheid van voorzieningen en/of werk en (alternatieve) vervoersmogelijkheden. Het ontbreken van een concentrisch zonemodel in Westland maakt dat de relatieve afstand tot deze voorzieningen groot is. Het kunnen verlagen van de parkeernorm, tevens om autogebruik te ontmoedigen, is alleen haalbaar als alternatieven, zoals openbaar vervoer, wordt versterkt. Tegelijkertijd zien wij een mogelijk 'waterbedeffect', vergelijkbaar met betaald parkeren, waarbij andere delen van een wijk de parkeerproblematiek die door het gebrek aan voldoende parkeergelegenheid bij sociale huurwoningen krijgen afgewenteld. Wij verzoeken u daarom deze norm **te schrappen of nader uit te werken door deze (op zijn minst) te koppelen aan** multimodaal ontsloten gebieden.

(L) Artikel 6.12 Bedrijven, vierde lid

Artikel 6.12, vierde lid schrijft voor dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gehele of gedeeltelijke transformatie van bedrijventerrein naar een andere bestemming, verantwoordt op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden.

U stelt voor dat er sprake is van toekomstige compensatie. De situatie kan zich echter ook voor doen dat er reeds een planologische wijziging voor uitbreiding of uitleg van bedrijventerrein heeft plaatsgevonden ter compensatie van een nadien te transformeren huidig bedrijventerrein. Ten gunste van deze flexibiliteit wordt verzocht dit artikel **aan te passen** en voorgestelde ruimte te bieden, door bijvoorbeeld "*zal plaatsvinden'* te verruimen naar "*zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden*", al dan niet gekoppeld aan een (bestuurlijke) verankering.

(M) Artikel 6.12a Grote ruimtevragers

Artikel 6.12 wordt uitgebreid met sub a, waarin wordt bepaald dat grote ruimtevragers alleen toe worden gelaten op clusters voor grote ruimtevragers (kaart 21; uitsluitend havenindustrieel complex), waarbij grote ruimtevragers worden gedefinieerd als: bedrijfsfuncties die zijn gehuisvest in een samenhangend gebouwencomplex op een bedrijfskavel van 5 hectare of meer.

U stelt dat de ruimtevraag van deze grootschalige ontwikkelingen moet worden afgewogen tegen het belang van ruimtelijke kwaliteit en het belang van het toevoegen van maatschappelijk-economische waarde en dat u de zogenoemde 'verdozing' van het landschap tegengaan, zeker waar het gaat om functies die relatief te weinig maatschappelijk-economische waarde toevoegen. Wij verzoek u deze aanpassing **te schrappen**, omdat:

- *strijdige glastuinbouwbedrijven*: glastuinbouwbedrijven, vooralsnog hoofdzakelijk (minimaal 70%) bestaand uit lichtdoorlatend materiaal, lijken thans onder de definitie van een 'grote ruimtevrager' te vallen, daar het op te richten of uit te breiden samenhangend

gebouwencomplex steeds vaker groter is dan 5 hectare. Middels deze regel zou u deze bouwwerken als strijdig met uw beleid betitelen. Dit staat haaks op de belangen van de Greenport.

- *afbreuk concurrentiekracht agrologistieke bedrijven*: het afgelopen decennium zijn in Westland meerdere zogenaamde 'grote ruimtevragers' gefaciliteerd op de agro(logistieke) bedrijventerreinen, zoals Honderdland en ABC Westland. Op kaart 21 staat de beoogde uitbreiding van ABC Westland (Poeldijk). De door u beoogde regel doet onevenredig afbreuk aan de ontwikkelmogelijkheden voor dit terrein en daarmee aan de ontwikkeling van de Greenport.
- *succesvolle ruimtelijke inpassingen*: door bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan zijn in Westland mooie bedrijven ontstaan met een hoge ruimtelijke kwaliteit (zie onderstaande verbeelding). Het op voorgestelde wijze uitsluiten van grote ruimtevragers is ongewenst en doet afbreuk aan de economische concurrentiekracht van de Greenport West-Holland in het algemeen en Westland in het bijzonder.



Kaart 11 Greenports

Wij verzoeken u kaart 11 (Greenports) als volgt **aan te passen**:

- *Kwintsheul – De Driesprong*: betreft het verwijderen van de aanduiding 'glastuinbouwgebied' overeenkomstig **bijlage 1**, in lijn met het ter inzage liggend voorontwerp bestemmingsplan voor dit gebied (NL.IMRO.1783.KWIDRIESPRONGOBP-VO01). De locatie is reeds opgenomen op de 3-hectare-kaart (kaart 21).

- *'s-Gravenzande – Heenweg West*: betreft het verwijderen van de aanduiding 'glastuinbouwgebied' overeenkomstig **bijlage 2**, in lijn met het ter inzage liggend voorontwerp bestemmingsplan voor dit gebied (NL.IMRO.1783.HEEUITBRHEENWEGpbp-VO01). De locatie is kleiner dan 3 hectare.
  Nadere motivering: Westland is tot de conclusie gekomen dat het kavel behorende bij de Hyacintstraat 17 te Heenweg geen duurzaam toekomstperspectief meer heeft of kan hebben voor de uitoefening van een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf. Hierbij hebben wij overwogen:

1. of de kavel op zichzelf ruimte biedt voor een toekomstbestendig glastuinbouwbedrijf (*conclusie: terugbouwen op bestaande voet is inefficiënt, niet duurzaam en economisch onuitvoerbaar en nieuwbouw is niet rendabel wegens kleinschaligheid, slechte lengte-breedte verhouding en onrendabele bebouwingsgraad*), en
2. of de kavel logischerwijs onderdeel uit zou kunnen maken van een herstructurering nu en/of in de toekomst met naastgelegen glastuinbouwbedrijf (Pligt Professionals) van thans 7 hectare groot (*conclusie: verdere schaalvergroting van Pligt Professionals op de bewuste kavel is bedrijfsmatig en economisch niet aannemelijk en dit bedrijf voldoet in de huidige situatie al ruimschoots (7 ha. met bestaande uitbreidingsmogelijkheid tot 8,9 ha. netto) aan de kavelstructuurgroote (7 ha) en beoogd te faciliteren schaalgrootte voor sierteeltbedrijven, zoals beschreven in Werkboek Westland*).

Daarbij kan de kavel een goede bijdrage leveren aan de vitaliteit van het dorp Heenweg, door middel van de realisatie van maximaal 72 woningen in verschillende woonvormen. In het plangebied wordt daarbij méér dan het minimale percentage sociaal gebouwd en wordt het voorzieningenniveau versterk, door middel van inpassing van een fit-en-fun concept.

- *De Lier – Liermolen/Wilgenbuurt/Oostelijke randweg*: betreft het verwijderen van de aanduiding 'glastuinbouwgebied' overeenkomstig **bijlage 3** als gevolg van het in 2019 onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Liermolen' voor dit gebied (NL.IMRO.1783.LIEKERNLIERMOLNobp-VA01), het in 2021 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan 'Wilgenbuurt' voor dit gebied (NL.IMRO.1783.LIEKERNWILGNBRT-ON01) en het in 2017 onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Oostelijke Randweg' voor dit gebied (NL.IMRO.1783.OINOOSTLRNDWGpbp-VA01).

- *Monster – Madewater*: betreft het verwijderen van de aanduiding 'glastuinbouwgebied' overeenkomstig **bijlage 4** als gevolg van het in 2015 onherroepelijk geworden uitwerkingsplan 'Madewater' voor dit gebied (NL.IMRO.1783.OWZMONNOORDu01-VA01). De locatie is kleiner dan 3 hectare.

- *Honselersdijk – Bospolder*: betreft het verwijderen van de aanduiding 'glastuinbouwgebied' overeenkomstig **bijlage 5** als gevolg van het in 2017 onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Elsenbosch' voor dit gebied (NL.IMRO.1783.OBTELSENBOSpbp-VA01). De locatie is kleiner dan 3 hectare.

- *'s-Gravenzande – Dijckerwaal*: betreft het verwijderen van de aanduiding 'glastuinbouwgebied' overeenkomstig **bijlage 6** als gevolg van het in 2016 onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Dijckerwaal fase 2' voor dit gebied (NL.IMRO.1783.ONWDIJCKERWLf2obp-VA01). De locatie is kleiner dan 3 hectare.

- *'s-Gravenzande – Vierschaar/Galgeweg:* betreft het terugbrengen van de aanduiding 'glastuinbouwgebied' overeenkomstig **bijlage 7** als gevolg van het in 2014 onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' voor dit gebied (NL.IMRO.1783.abp00000013-vast).

- *Maasdijk – uitplaatskavels en waterberging Lange Kruisweg:* betreft het terugbrengen van de aanduiding 'glastuinbouwgebied' overeenkomstig **bijlage 8** als gevolg van het in 2014

onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' voor dit gebied (NL.IMRO.1783.abp00000013-vast), wijzigingsplannen daarop en het in 2021 ter inzage gelde ontwerp bestemmingsplan 'Verzamelplan 2' voor dit gebied (NL.IMRO.1783.GTVERZAMELPLAN2abp-ON01), waardoor consistentie publieke waterbergingen binnen het glastuinbouwgebied.

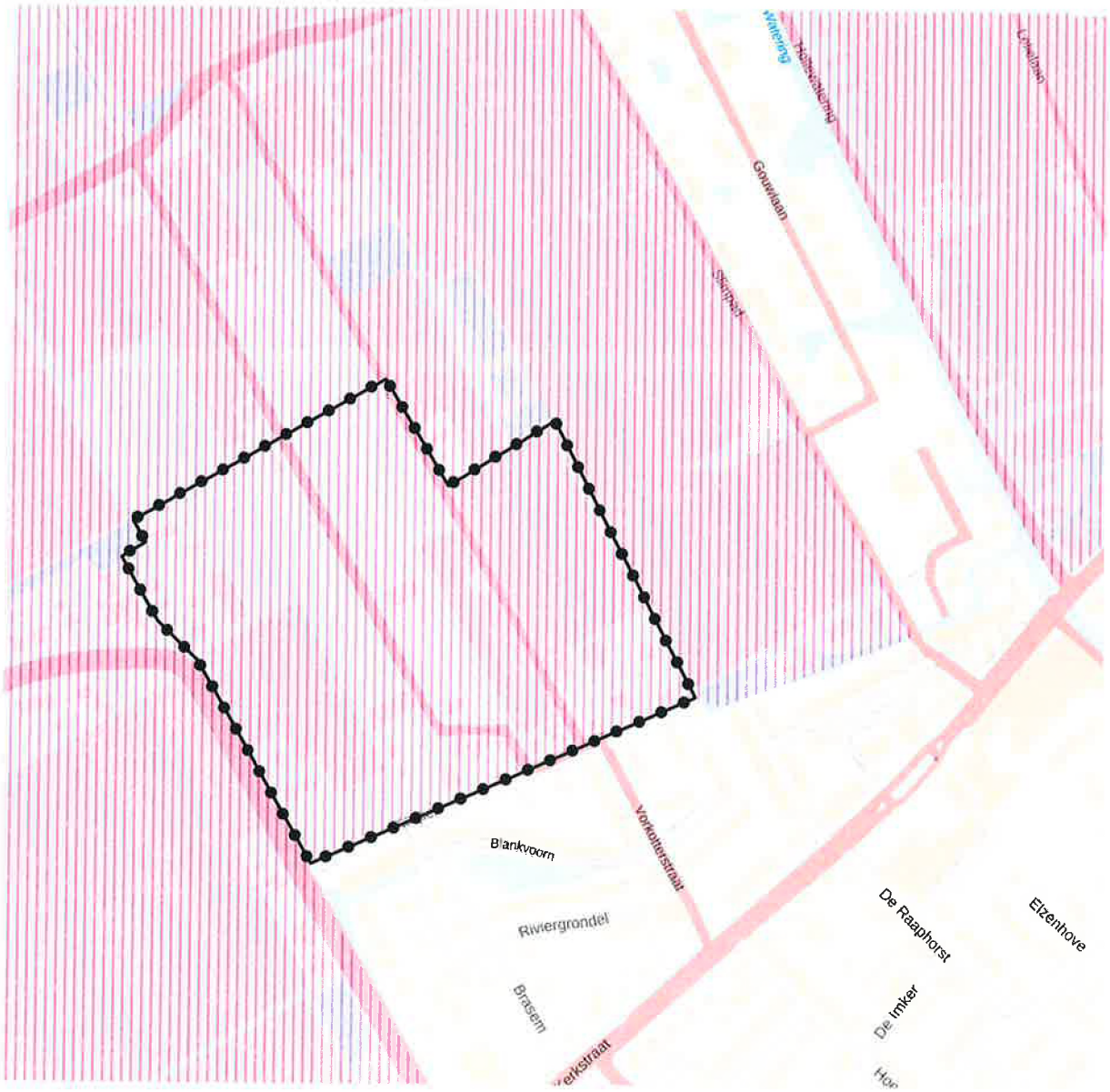
Huisvesting specifieke doelgroepen buiten BSD

Zoals uw college bekend kent Westland grote uitdagingen op het gebied van huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals "spoedzoekers", "flexwonen" en arbeidsmigranten. Westland heeft de afgelopen periode aangetoond binnen BSD locaties te ontwikkelingen voor deze doelgroepen. Tegelijkertijd neemt de urgentie toe en zijn deze mogelijkheden, mede gelet op de wensen voor sociale en betaalbare woningen voor minder specifieke doelgroepen, beperkt. De hoge urgentie in Westland vraagt dan ook om constructief en voortvarend handelen op locaties waar dit alle belangen afwegende (tijdelijk) kan. Middels deze weg willen wij u dan ook verzoeken bij vaststelling in uw omgevingsbeleid de flexibiliteit **op te nemen** om -al dan niet in afstemming vooraf- voor deze specifieke doelgroepen buiten BSD ruimte te bieden.

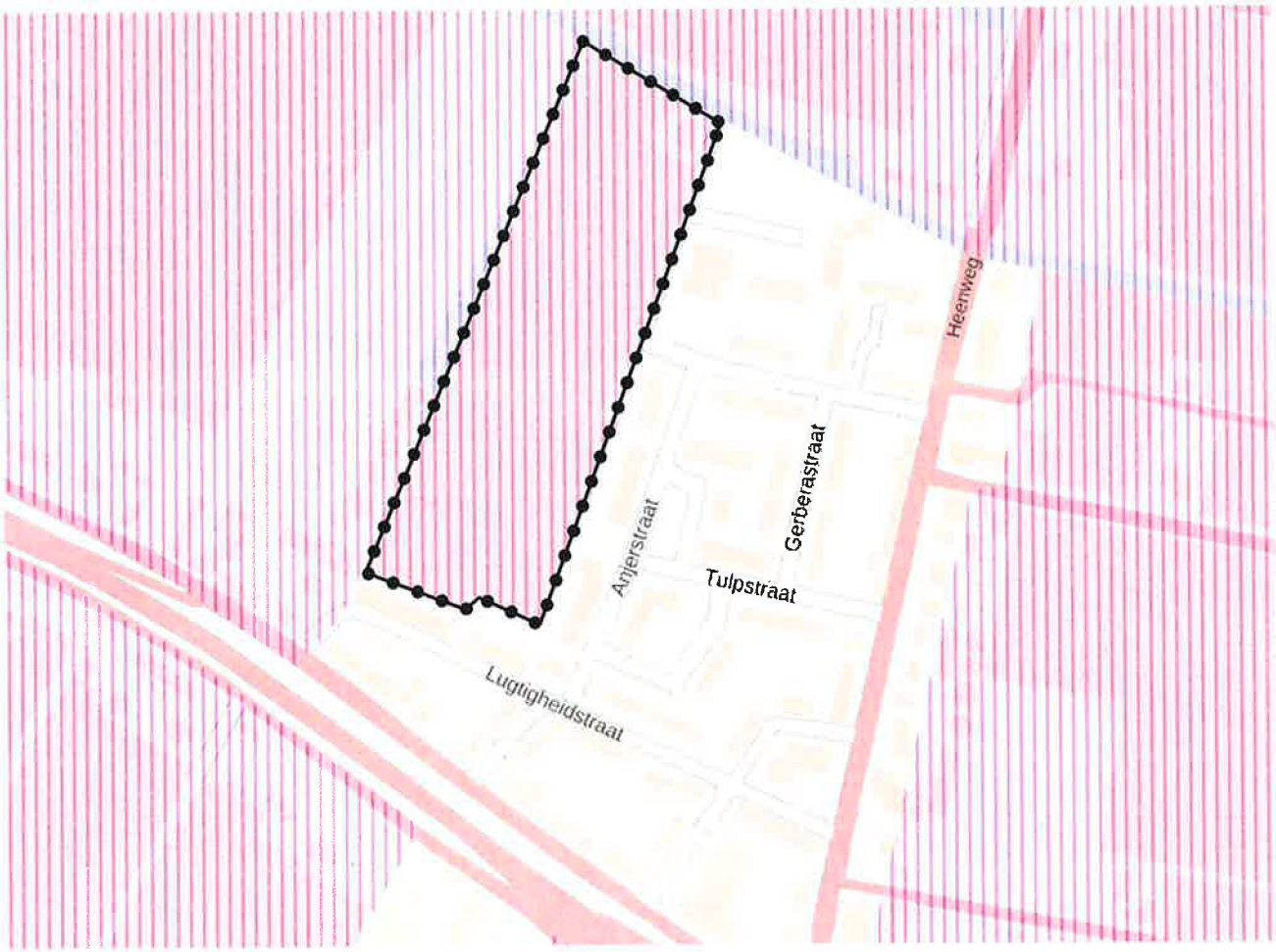
Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van West land,

de secretaris,	de burgemeester ,
A.C. Spindler	B.R. Arends

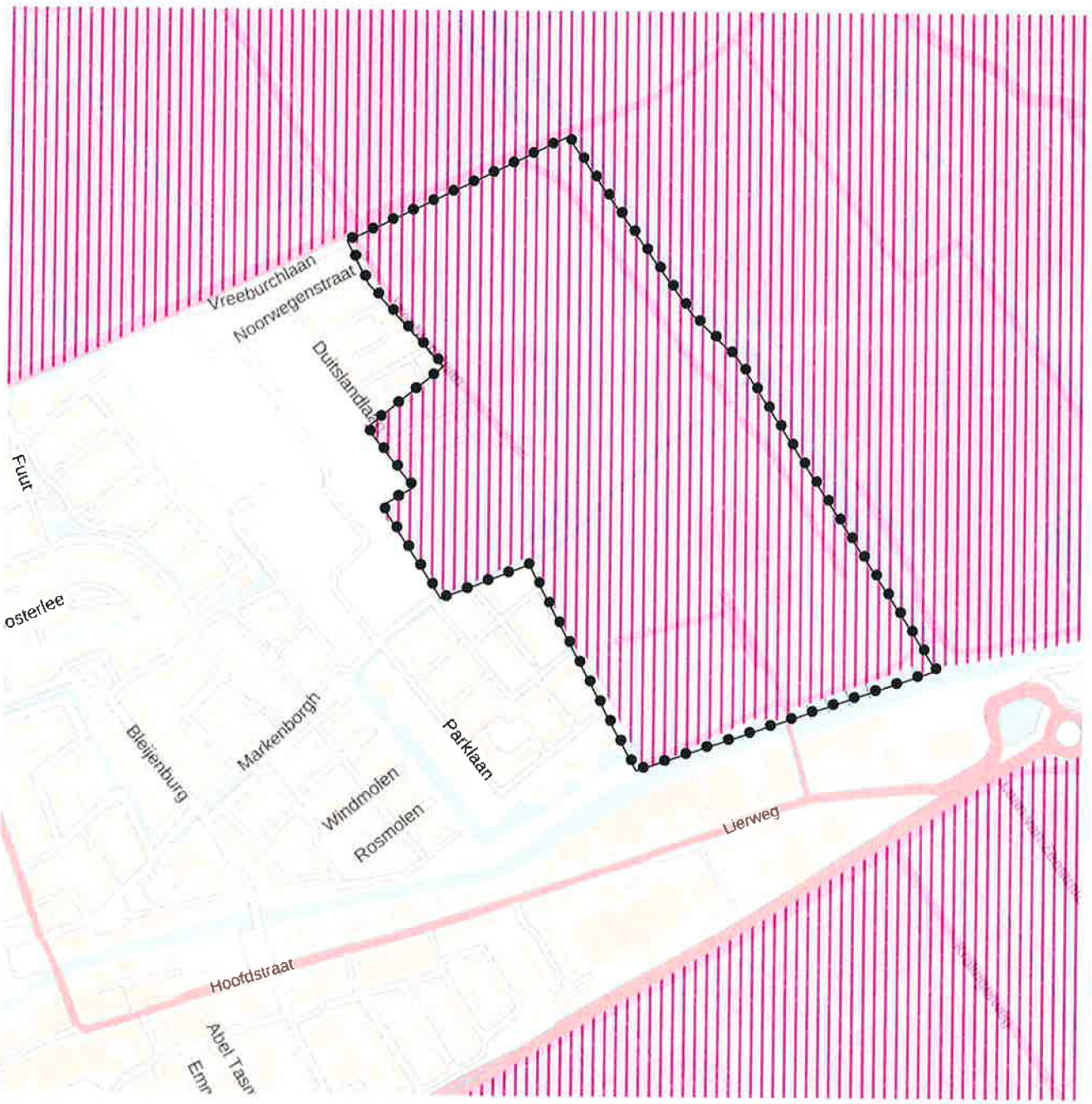
Bijlage 1 – uitbreiding Kwintsheul (De Driesprong)



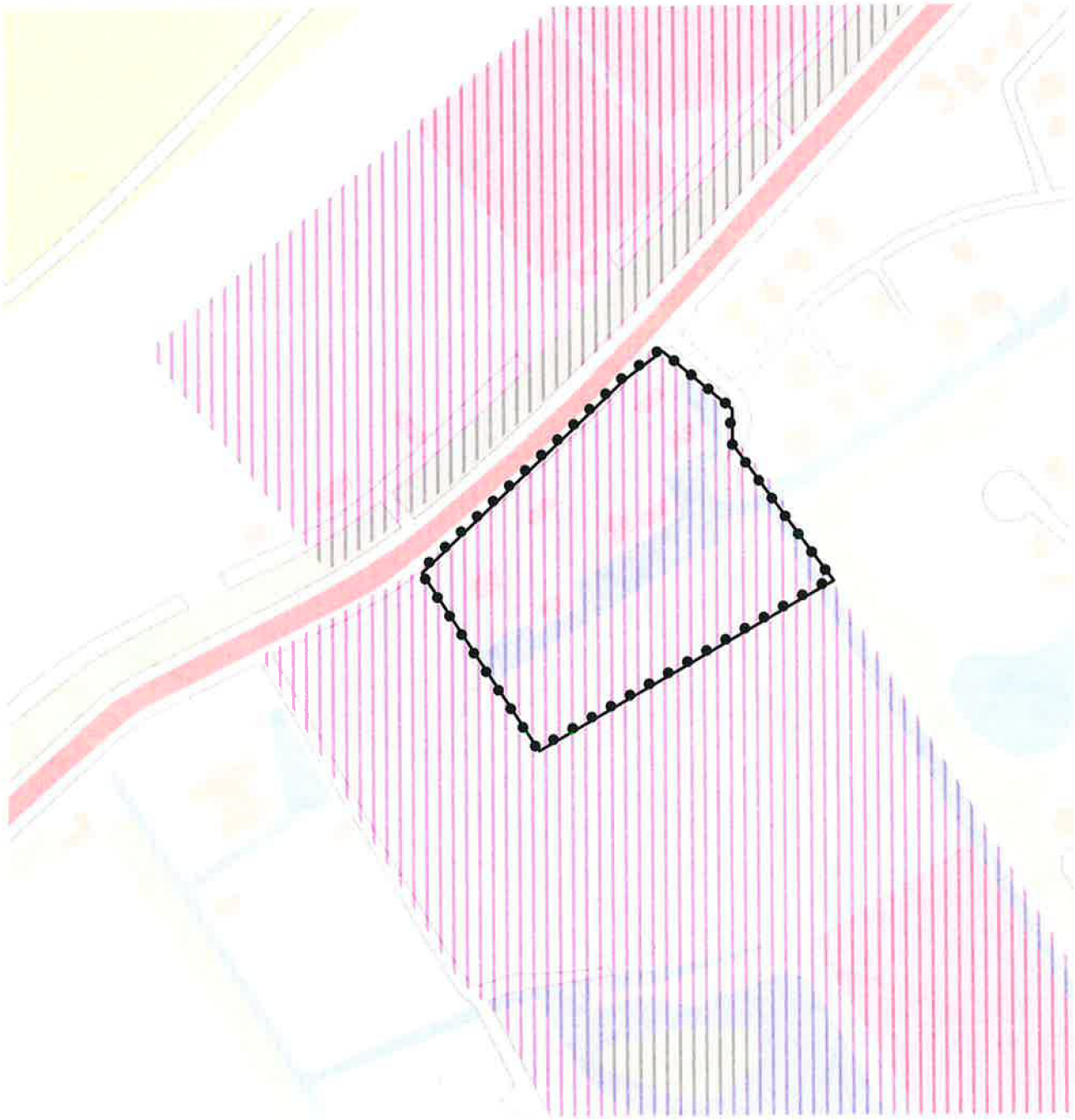
Bijlage 2 – uitbreiding Heenweg (West)



Bijlage 3 – uitbreiding De Lier (De Lier)



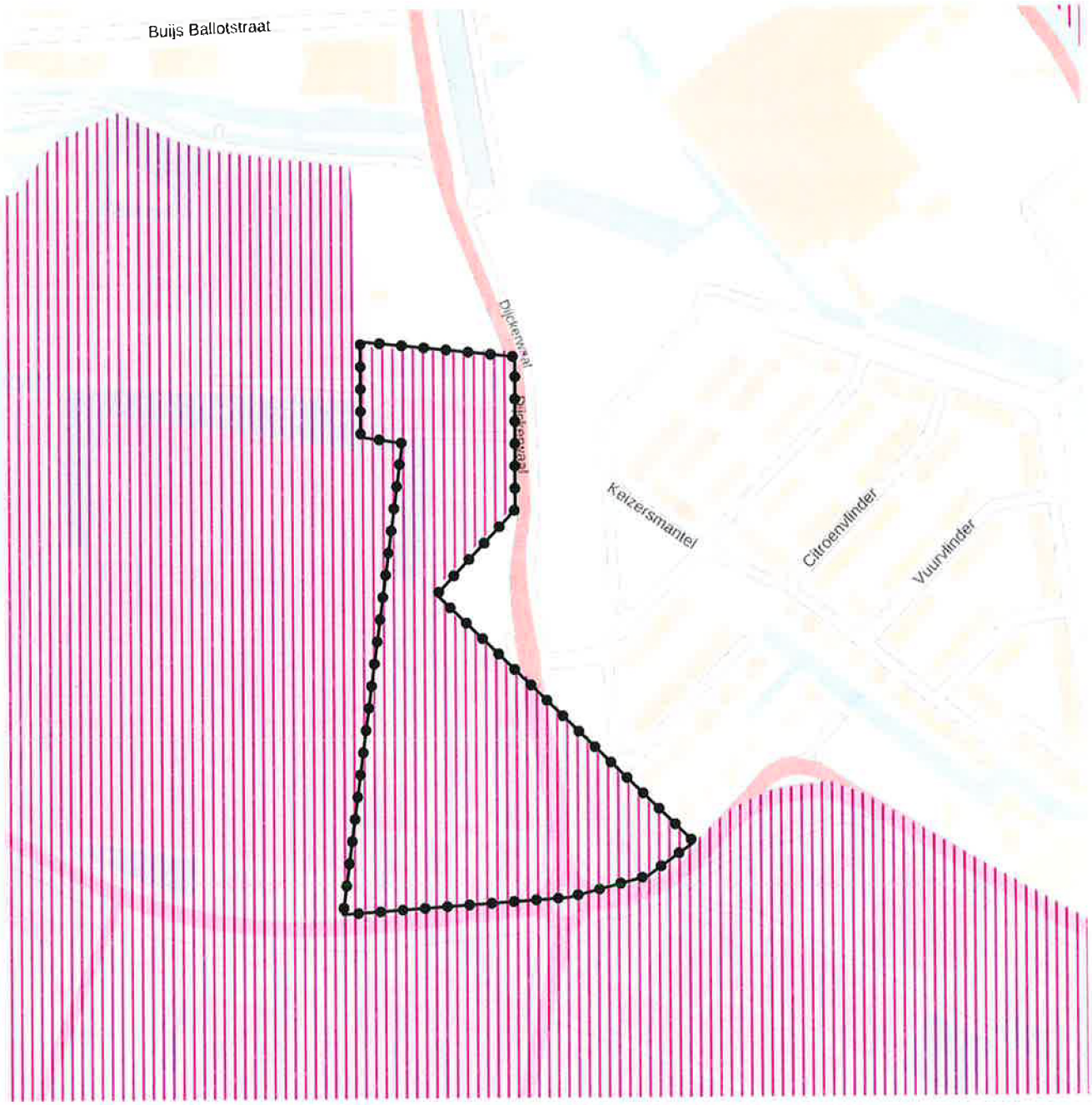
Bijlage 4 – Westlandse Zoom (Monster - Madewater)



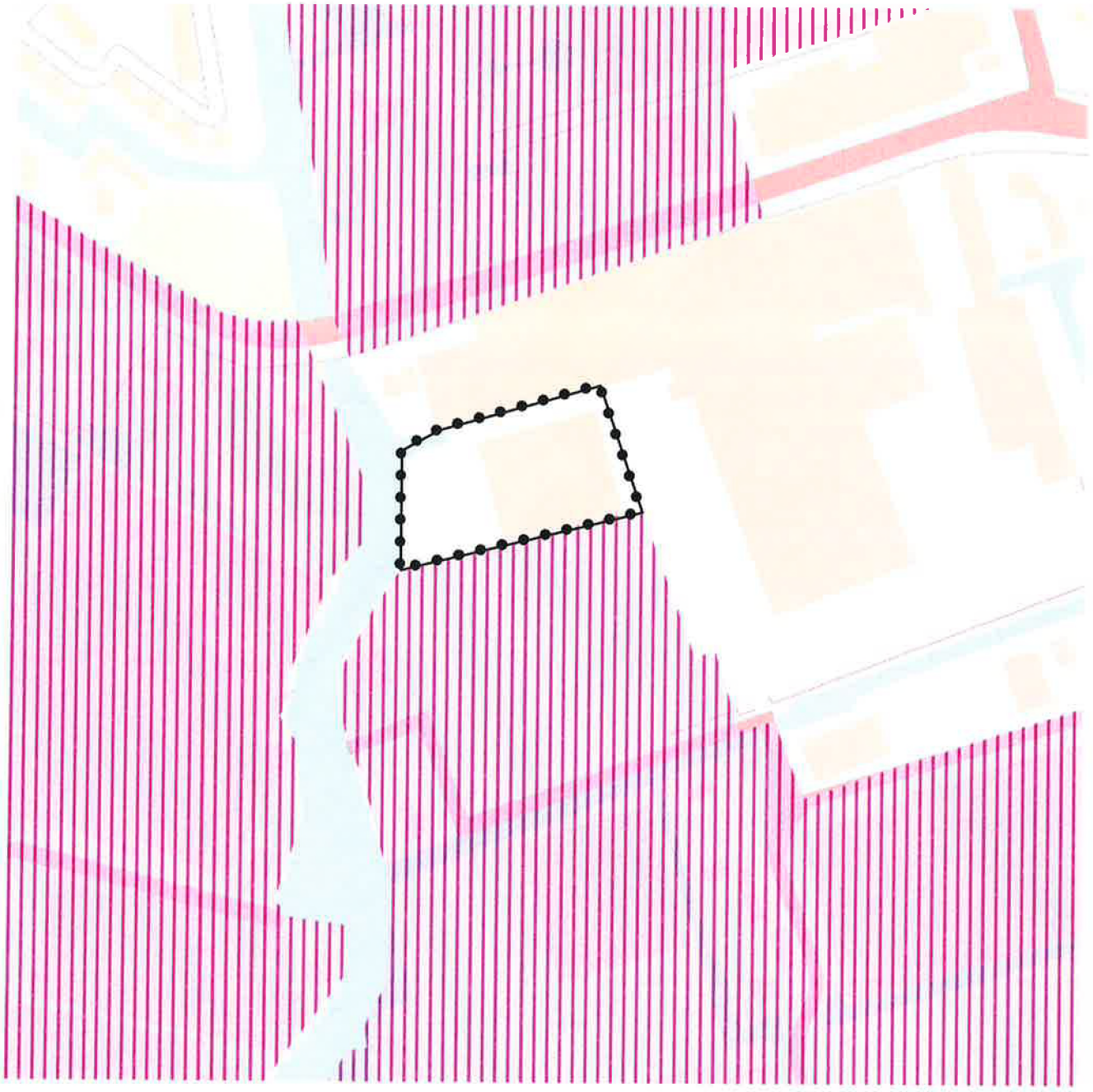
Bijlage 5 – bedrijventerrein Elsenbos (Honselersdijk)



Bijlage 6 – bedrijventerrein Dijckerwaal ('s-Gravenzande)



Bijlage 7 – glastuinbouw Vierschaar/Galgeweg ('s-Gravenzande)



Bijlage 8 – uitplaatskavels Lange Kruisweg (Maasdijk)

